

Begründung

zur 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 05.034 - Küferstraße -  
für den Bereich zwischen

- der Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 783,
- der Ost- und Südgrenze des Flurstücks 782,
- der Südgrenze des Flurstücks 743 (Verlängerung der Südgrenze des Flurstücks 782),
- der Verlängerung der Südgrenze des Flurstücks 743 bis zur Westgrenze des Flurstücks 743,
- dieser Westgrenze nach Norden,
- der Nordgrenze des Flurstücks 743,
- der Westgrenze des Flurstücks 783

(Alle v.g. Flurstücke liegen in der Gemarkung Hamm, Flur 43)  
(3. Änderung)

und  
für den Bereich zwischen

- der Verlängerung der Westgrenze des Flurstücks 743, Gemarkung Hamm, Flur 43, nach Norden bis zur Nordwestgrenze des Flurstücks 1526, Gemarkung Herringen, Flur 2,
- der Nordwest-, der Ost- und der Südgrenzen des Flurstücks 1526, Gemarkung Herringen, Flur 2,

(Erweiterung)

Anlaß der Änderung und Erweiterung

Für den Bereich nördlich der Dortmunder Straße und östlich der Isenbeck-Kolonie besteht der seit dem Jahre 1989 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 05.034 - Küferstraße -. Dieser Bebauungsplan setzt zwischen dem östlichen Rand der Isenbeck-Kolonie und dem westlich angrenzenden Gewerbegebiet eine öffentliche Grünfläche von ca. 80 m Breite fest. Innerhalb dieser Grünfläche, ca. 130 m nördlich der Dortmunder Straße, liegt eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle die in der Vergangenheit unterschiedlich genutzt wurde. Aufgrund eines Eigentumsüberganges hat sich der Bestandsschutz auf Zukunft hin merklich verfestigt. Durch weitergehende gewerbliche Veränderungen im gesamten Umfeld hat sich für die ehemalige Hofstelle eine Überprüfung hinsichtlich möglicher Nachnutzungen ergeben. Einzelne Gebäudeteile dieses Hofes werden heute schon zu Wohn- und Büro Zwecken genutzt, andere Gebäudeteile (Stallungen und der Rest einer Reithalle) sollen gewerblich genutzt werden. Das bedeutet, daß über den Bestandsschutz hinaus hier eine planungsrechtliche Aussage erforderlich wird. Mit dieser beabsichtigten Änderung des Planungsrechtes wird gewährleistet, daß durch Festsetzungen nutzungsrechtlicher und gestalterischer Art die gesamte Hofanlage auf Dauer als ein wichtiges Zeugnis vergangener Entwicklung erhalten werden kann.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hamm entwickelt bzw. entspricht den geänderten städtebaulichen Zielsetzungen für diesen Bereich (117. Änderung des Flächennutzungsplanes).

### Inhalt der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes

Die Festsetzungen für den Änderungs- und Erweiterungsbereich entsprechen größtenteils der tatsächlichen Nutzung dieses Gebietes.

Für den Bereich der Hofanlage ist seiner Nutzung entsprechend ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

Aufgrund der verringerten Abstände zum westlich an den Änderungsbereich angrenzenden allgemeinen Wohngebiet (WA) werden innerhalb der neu festgesetzten GE<sub>2</sub>-Gebiete nur nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen zugelassen.

Gemäß § 1 (9) i.V.m. § 1 (5) BauNVO werden in den GE<sub>2</sub>-Gebieten Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zugelassen. Nur ausnahmsweise sind Handelsbetriebe mit einem bestimmten Warenangebot zulässig.

Darüber hinaus sind Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben ausnahmsweise zulässig, die in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit den Handwerksbetrieben stehen.

Der weitgehende Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben und Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben verfolgt das städtebauliche Ziel, einerseits das Stadtzentrum sowie das Stadtteilzentrum Herringen durch das Herauslösen von Sortimenten vor einer Schwächung seiner Versorgungsfunktion zu bewahren, andererseits die flächendeckende Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs nicht zu gefährden.

Obwohl aus dem v.g. Gründen der Verkauf von Waren an letzte Verbraucher ausgeschlossen werden soll, sollen ausnahmsweise Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben zulässig sein, wenn sie

- a) in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit den Handwerksbetrieben stehen
- und
- b) kein Sortiment mit Waren des täglichen Bedarfs und kein city- oder zentrentypisches Sortiment vertreiben.

Durch diese Ausnahmeregelung soll den Handwerksbetrieben, die an diesem Standort zulässig sind, die Möglichkeit zum Verkauf der Waren gegeben werden, wenn diese die unter b) genannten Kriterien erfüllen/

Die gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind innerhalb der GE<sub>2</sub>-Gebiete unzulässig. Städtebauliches Ziel ist es hier, diese Hofanlage, die sich in den Grünzug nahtlos einfügt, in ihrer jetzigen Struktur zu erhalten. Eine Vergnügungsstätte, mit der für Anlagen dieser Art typischen Werbung und dem entstehenden erhöhten Verkehrsaufkommen würde sich einerseits auf das westlich angrenzende Wohngebiet störend auswirken und andererseits auch den Verkehrsfluß auf der Dortmunder Straße behindern.

Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen ist so gewählt, daß die charakteristische Form dieser Anlage gewahrt bleibt. Um der hier vorhandenen Nutzung aber eine wirtschaftliche Entwicklung in angemessener Größenordnung zu ermöglichen, lassen die überbaubaren Flächen in der der Isenbeck-Kolonie abgewandten Seite auch geringfügige Anbauten bzw. bauliche Erweiterungen zu.

Der westlich an die Hofanlage angrenzende Bereich bleibt in einer Breite von ca. 25 - 30 m unbebaut. Dadurch bleibt die Funktion dieser Grünfläche als Teil des überregionalen Grüngürtels mit naturnaher Durchgrünung, erhalten. Weiterhin ist hierdurch auch noch die Trennung der unterschiedlichen Nutzungen von Wohnen und Gewerbe gewährleistet. Ein Teilbereich dieser westlich angrenzenden Fläche ist als öffentliche Grünfläche - Parkanlage - und ein weiterer Teilbereich als private Grünfläche - Gartenland - festgesetzt.

Durch die Erweiterung des Geltungsbereiches um das private Flurstück 1526 wird sichergestellt, daß der Grünzug auch im Bereich der vorhandenen Hofgebäude seiner Funktion gerecht werden kann. Dieses Grundstück gehört zum Flurstück 587, Feldstraße Hs.-Nr. 26, das im Baugebietsplan als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt ist. Durch den vorgesehenen Flächentausch erhält der Eigentümer einen funktionsgerechten Zuschnitt seiner Grundstücke. Diese Fläche ist als private Grünfläche - Gartenland - festgesetzt.

### Örtliche Bauvorschriften

Gleichzeitig mit dem Bebauungsplan werden Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 (1) BauO NW (Landesbauordnung NW) zur Sicherung der harmonischen Entwicklung der Dachlandschaft dieser ursprünglichen Hofanlage als Festsetzung gemäß § 86 (4) BauO NW in den Bebauungsplan übernommen.

### Erschließung

Die Erschließung der Gewerbeflächen erfolgt über die bestehende Zufahrt von der Dortmunder Straße und ist privatrechtlich gesichert.

### Ökologische Maßnahmen

Die von dieser Änderung berührte Hofanlage soll in ihrer charakteristischen Form erhalten bleiben und lediglich geringfügig erweitert werden können. Dies bedeutet auch nur eine leichte Veränderung des tatsächlichen Versiegelungsgrades. Die folgende Flächenbilanz, bei der alle Teilflächen unter ökologischen Gesichtspunkten sowohl für den Bestand als auch für die Planung bewertet wurde, zeigt, daß durch diese Bebauungsplanänderung und -erweiterung der ökologische Wert dieses Bereiches nicht beeinträchtigt wird.

Der Vergleich ergab, daß der Bestand mit einem Gesamtbewertungsfaktor von 0,33 und die Planung mit 0,32 zu bewerten ist. Hierbei reichen die Faktoren von 0,0 für eine versiegelte Fläche bis zu 1,0 für ein hochwertiges Biotop.

Die folgenden Tabellen geben die Bewertung der Teilflächen für Bestand und Planung summarisch wieder; sie zeigen, daß die Festsetzungen des Bebauungsplanes eine ausgeglichene Planung darstellen. Bei der Ermittlung dieser Bilanz wurde bei der Bestandsermittlung von der vorhandenen Hofanlage ausgegangen und nicht von der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünfläche, da diese Anlage nach wie vor dem Bestandsschutz unterliegt.

Flächenbilanz

a) Bestand

Flächenart	Gesamtsfläche m <sup>2</sup>	Bewertungsfaktor	Bewertungszahl
Versiegelte Fläche	1888	0	0
Schotter	679	0,1	67,9
Gärten	1490	0,4	596,0
Weide	1791	0,5	895,5
Gehölz	964	0,5	482,0
Brachfläche	518	0,7	362,6
Gesamt	7330		2404,0

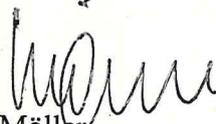
Gesamtbewertungsfaktor 0,33

b) Planung

Flächenart	Gesamtsfläche m <sup>2</sup>	Bewertungsfaktor	Bewertungszahl
Versiegelte Fläche	2270	0	0
Schotter	587	0,1	58,7
Garten	874	0,4	349,6
öff. Grünfläche:			
1. Weide	1592	0,5	796,0
2. nördl. Teil	668	0,5	334,0
Private Grünfläche - Gartenland	525	0,5	262,5
Gehölz	296	0,5	148,0
Brachfläche	518	0,7	362,6
Gesamt	7330		2311,4

Gesamtbewertungsfaktor 0,32

Hamm, 06.01.1998

  
Möller  
Stadtbaurat

  
Haggney  
Ltd. Städt. Baudirektor